

## WARUNKI SPRZEDAŻY Z WOLNEJ RĘKI

w postępowaniu upadłościowym ROTR Spółdzielni Mleczarskiej w Rypinie w upadłości, które toczy się przed Sądem Rejonowym w Toruniu V Wydziałem Gospodarczym pod sygn. akt: V GUp 132/18.

### § 1

#### Postanowienia wstępne

1. Niniejsze warunki określają zasady i tryb postępowania dotyczącego sprzedaży z wolnej ręki wchodzących w skład masy upadłości ROTR Spółdzielni Mleczarskiej w Rypinie w upadłości nieruchomości szczegółowo opisanych w § 2 I. warunków sprzedaży.
2. Organizatorem postępowania jest syndyk masy upadłości ROTR Spółdzielni Mleczarskiej w Rypinie w upadłości - radca prawny Sylwester Zięciak.
3. Syndyk zastrzega sobie prawo zmiany niniejszego Regulaminu lub ogłoszenia o sprzedaży albo unieważnienia postępowania na każdym jego etapie bez podawania przyczyn nawet po wyborze oferenta. Postępowanie może być również zamknięte bez wyboru którejkolwiek z ofert. Wadza zostaną wówczas zwrócone bez oprocentowania.
4. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

### § 2

#### Przedmiot sprzedaży w trybie z wolnej ręki

Przedmiotem sprzedaży są nieruchomości w postaci:

1. prawa własności kompleksów nieruchomości położonych przy ulicy Mleczarskiej w Rypinie, powiat rypiński, województwo kujawsko - pomorskie, wraz z odpowiednim udziałem w działce nr 90/19 (droga wewnętrzna) oraz odpowiednim udziałem w działce nr 2186/3 (przepompownia), za ceny nie niższe niż ceny wywoławcze:

Kompleks	Działki	Pow. gruntu	Rodzaj	Pow. uż. budynków	Cena wywoławcza za netto w zł	udział w drodze koniecznej art. 195
Kompleks 1	90/7	1 153				
	97/35	142				
razem		0,1295	zabudowana	973,27	1 850 000	0,0243
Kompleks 2	90/8	1 988				
	97/45	448				
razem		0,2436	zabudowana	1 672,04	2 400 000	0,0243
Kompleks 3	90/9	1 235				
	97/46	101				
razem		0,1336	zabudowana	486,9	700 000	0,0243
Kompleks 4	90/11	3 258				
razem		0,3258	zabudowana	2 080,38	3 000 000	0,0243
Kompleks 5	90/12	4 118				
razem		0,4118	zabudowana	2 713,45	3 200 000	0,0243
Kompleks 6	89/7	856				

Warunki sprzedaży z wolnej ręki

	90/14	60				
	90/13	966				
<b>razem</b>		<b>0,1882</b>	<b>niezabudowana</b>		<b>100 000</b>	<b>0,0243</b>
<b>Kompleks 7</b>	89/6	3 141				
	90/15	417				
	89/5	256				
<b>razem</b>		<b>0,3814</b>	<b>zabudowana</b>	<b>981,16</b>	<b>1 330 000</b>	<b>0,0243</b>
<b>Kompleks 8</b>	90/16	6 555				
<b>razem</b>		<b>0,6555</b>	<b>fundament/niezab</b>		<b>320 000</b>	<b>0,0243</b>
<b>Kompleks 9</b>	90/17	1 402				
<b>razem</b>		<b>0,1402</b>	<b>niezabudowana</b>		<b>80 000</b>	<b>0,0243</b>
<b>Kompleks 10</b>	89/4	155				
	93/1	106				
	90/18	8 006				
<b>razem</b>		<b>0,8267</b>	<b>niezabudowana</b>		<b>410 000</b>	<b>0,0243</b>
<b>Kompleks 11</b>	90/10	2 353				
<b>razem</b>		<b>0,2353</b>	<b>niezabudowana</b>		<b>120 000</b>	<b>0,0243</b>
<b>Kompleks 12 A</b>	2186/4	4 858				
<b>razem</b>		<b>0,4858</b>	<b>zabudowana</b>	<b>305,55</b>	<b>600 000</b>	<b>0,0243</b>
<b>Kompleks 12 B</b>	2217	4 387				
	2188	7 845				
<b>razem</b>		<b>1,2232</b>	<b>niezabudowana</b>		<b>550 000</b>	<b>0,0243</b>
<b>Kompleks 13</b>	94/4	1 620				
	94/5	1 320				
	100/5	13 089				
<b>razem</b>		<b>1,6029</b>	<b>niezabudowana</b>		<b>1 600 000</b>	<b>0,0243</b>
<b>Kompleks 14</b>	2186/3	142	przepompownia			
	90/19	3260	droga wewnętrzna			
<b>razem</b>		<b>0,3402</b>				
<b>Kompleks 15</b>	100/4	1 023				
<b>razem</b>		<b>0,1023</b>	<b>niezabudowana</b>		<b>100 000</b>	
<b>Kompleks 16</b>	98/5	155				
	98/6	80				
<b>razem</b>		<b>0,0235</b>	<b>niezabudowana</b>		<b>15 000</b>	
<b>Kompleks 17</b>						
<b>razem</b>	2190/4	1,3945	niezabudowana		700 000	
<b>razem</b>		<b>8,8440</b>			<b>17 075 000</b>	
				<b>RAZEM</b>	<b>17 075 000</b>	

1. Nieruchomości zostały szczegółowo opisane w operatach szacunkowych, sporządzonych przez rzeczoznawców majątkowych Tomasza Kaźmierczyka (uprawnienia numer 7860) i Michała Lesińskiego (uprawnienia numer 8269).

Warunki sprzedaży z wolnej ręki

2. Wskazane ceny wywoławcze stanowią ceny netto. Do ceny sprzedaży zostanie doliczony podatek VAT.
3. Dopuszcza się możliwość składania ofert na poszczególne nieruchomości.

### § 3

#### Uczestnik postępowania

1. Uczestnikiem postępowania może być każda osoba fizyczna, prawna bądź jednostka organizacyjna nie będąca osobą prawną, której ustawa przyznaje zdolność prawną, która spełni zawarte w regulaminie warunki.
2. Nabywcą w postępowaniu upadłościowym nie może być:
  - 1) syndyk i jego małżonek, wstępny, zstępny, rodzeństwo osób, osoba pozostająca z nim w stosunku przysposobienia lub małżonek takiej osoby, jak również osoba pozostająca z nim, w faktycznym związku, wspólnie z nim zamieszkująca i gospodarująca,
  - 2) sędzia komisarz,
  - 3) reprezentanci upadłego.

### § 4

#### Składanie ofert

1. **Oferty należy składać** osobiście, za pośrednictwem przesyłki kurierskiej albo przesyłki pocztowej – listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru, w sekretariacie w Kancelarii Doradcy Restrukturyzacyjnego Radca Prawny Sylwester Zięciak w Toruniu przy ul. Warszawska 6/5, 87–100 Toruń **do dnia 20 listopada 2024 r. do godz. 15.00**. Oferty przesłane drogą kurierską lub pocztową będą uwzględnione w postępowaniu, jeżeli w momencie upływu terminu składania ofert będą znajdować się w sekretariacie Kancelarii Doradcy Restrukturyzacyjnego.
2. Złożenie oferty powinno nastąpić w zapieczętowanych dwóch kopertach, w sposób uniemożliwiający zapoznanie się osobie niepowołanej z ich zawartością, z dopiskiem "*oferta na zakup w trybie z wolnej ręki – ROTR - sygn. akt: V GUp 132/18*".
3. Oferta powinna zostać sporządzona w języku polskim i zawierać:
  - 1) nazwiska i imiona albo firmy (nazwy) uczestnika przetargu oraz adresy do doręczeń,
  - 2) wskazanie, jakiego składnika masy upadłości dotyczy oferta,
  - 3) proponowaną cenę nie niższą niż cena wywoławcza,
  - 4) wskazanie banku i numeru rachunku bankowego, na który ma być zwrócone wadium,
  - 5) informację odpowiadającą odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców lub innych właściwych rejestrów lub ewidencji,
  - 6) uchwałę zezwalającą na nabycie przedsiębiorstwa podjętą przez upoważniony organ uczestnika przetargu, o ile uchwała taka jest wymagana przepisami prawa,
  - 7) numery NIP i REGON, a w przypadku osób fizycznych również PESEL.
4. Do oferty należy dołączyć oświadczenia:
  - 1) o zapoznaniu się z Regulaminem sprzedaż i ich akceptacji,
  - 2) o zapoznaniu się ze stanem faktycznym, prawnym i organizacyjnym przedmiot sprzedaży,
  - 3) o tym, że uczestnik nie należy do kręgu podmiotów wskazanych w par. 3 ust. 2 Regulaminu,

- 4) o tym, że uczestnik zobowiązuje się zawrzeć, w przypadku wyłonienia jego oferty, umowę sprzedaży w terminie określonym przez syndyka, nie dłuższym niż cztery miesiące od dnia wyboru oferty,
  - 5) o tym, że uczestnik postępowania, w przypadku wyboru jego oferty, zobowiązuje się dokonać pod rygorem utraty wadium, zapłaty na rachunek bankowy wskazany w par. 6 ust. 1 Regulaminu całej oferowanej ceny, po pomniejszeniu o wpłacone uprzednio wadium, najpóźniej na dwa dni przed dniem zawarciem umowy sprzedaży,
  - 6) o tym, że uczestnik postępowania, w przypadku wyboru jego oferty, zobowiązuje się do pokrycia wszelkich kosztów, podatków i opłat związanych z zawarciem umowy sprzedaży oraz kosztów związanych z przeniesieniem praw, jak również związanych z wykreśleniem zabezpieczeń,
5. Do oferty należy dołączyć dokument stanowiący dowód wpłaty wadium. Wadium uważa się za wpłacone, jeżeli uznanie rachunku bankowego masy upadłości (wskazanego w par. 6 ust. 1 Regulaminu) kwotą wadium nastąpi najpóźniej w dniu **20 listopada 2024 r., do godziny 15:00**.
6. Oferta oraz wszelkie załączone do niej oświadczenia i dokumenty winny być podpisane przez oferenta będącego osobą fizyczną lub osoby upoważnione do reprezentacji oferenta niebędącego osobą fizyczną.
7. Wszystkie dokumenty będące załącznikami do oferty winny zostać złożone w oryginale lub kopii notarialnie poświadczonej za zgodność z oryginałem pod rygorem odrzucenia oferty.
8. Oferty nie spełniające wymogów określonych przepisami prawa i regulaminu oraz zawierające warunki lub zastrzeżenia nie dopuszczone postanowieniami regulaminu, nie uczestniczą w postępowaniu.

## § 5

### Przebieg sprzedaży w trybie z wolnej ręki

1. Obwieszczenie o sprzedaży podlega publikacji w prasie, w wybranych przez syndyka portalach internetowych i na stronie internetowej.
2. **Otwarcie i rozpoznanie ofert odbędą się na posiedzeniu jawnym w dniu 21 listopada 2024 r. o godz. 12:00 w Kancelarii Doradcy Restrukturyzacyjnego Radca Prawny Sylwester Zięciak przy ul. Warszawska 6/5 w Toruniu.**
3. Do udziału w posiedzeniu uprawnieni są wyłącznie uczestnicy przetargu działający osobiście lub przez pełnomocników, którzy okażą pełnomocnictwo. Wymagane jest pełnomocnictwo w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, chyba że pełnomocnikiem jest radca prawny lub adwokat albo pełnomocnictwa udzielają jednostki organizacyjne administracji publicznej.
4. Po otwarciu ofert syndyk podaje do wiadomości uczestnikom posiedzenia, które z ofert spełniają warunki określone w Regulaminie i w przepisach prawa.
5. Wybór oferty dokonuje syndyk lub ustanowiony przez niego pełnomocnik.
6. W przypadku, gdy wpłynie kilka ofert syndyk lub ustanowiony przez niego pełnomocnik dokonuje wyboru najkorzystniejszej oferty pod względem zaoferowanej ceny.
7. W przypadku ofert równorzędnych lub z innej przyczyny Syndyk może zarządzić przeprowadzenie aukcji dla wyłonienia nabywcy. Za oferty równorzędne uznaje się oferty, w których różnica w zaoferowanej cenie nie przekracza 10% ceny wywoławczej.

8. Aukcja odbywa się na posiedzeniu, o którym mowa w pkt 2 Regulaminu lub w innym terminie wyznaczonym przez Syndyka. W aukcji mogą uczestniczyć oferenci, których oferty spełniały wymogi przewidziane Regulaminem.

9. Ceną wywoławczą aukcji jest najwyższa cena zaproponowana w sprzedaży z wolnej ręki. Warunki aukcji w tym wysokość postąpienia określi Syndyk przez jej rozpoczęciem. Najwyższa oferta zgłoszona w aukcji, wybrana przez Syndyka rodzi skutki przewidziane dla wyboru oferty w trybie sprzedaży z wolnej ręki.

## **§ 6 Wadium**

**1. Warunkiem uczestnictwa w postępowaniu jest wpłacenie wadium w wysokości 10% ceny wywoławczej składnika masy upadłości, którego dotyczy oferta, najpóźniej do dnia 20 listopada 2024 r., do godziny 15:00 na rachunek bankowy masy upadłości nr 30 1240 1936 1111 0010 8574 8049.**

2. Wpłacone przez uczestnika przetargu wadium jest nieoprocentowane.

3. Organizator sprzedaży może pobraną sumę wadium zachować, jeżeli uczestnik, pomimo wyboru jego oferty, uchyla się od zawarcia umowy sprzedaży w dniu i miejscu wskazanym przez syndyka lub nie dokona wpłaty oferowanej ceny przed dniem wskazanym przez syndyka jako dzień zawarcia umowy sprzedaży.

4. W przypadku zawarcia umowy, wadium zostanie zaliczone na poczet ceny.

5. Oferentom, których oferty nie zostały wybrane przez syndyka, wadium zostanie zwrócone na wskazane przez nich rachunki w terminie 3 dni roboczych, od dnia wyboru oferty. Za zwrot wadium uważa się złożenie dyspozycji przelewu bankowego przez syndyka.

## **§ 7 Sposób uiszczenia ceny**

1. Uczestnik postępowania, którego oferta została wybrana przez syndyka, zobowiązany jest uiścić, w drodze przelewu bankowego bezpośrednio ze swojego rachunku, cenę sprzedaży w całości na dwa dni przed dniem zawarcia umowy sprzedaży, ewentualnie warunkowej umowy sprzedaży, przy czym przez zapłatę ceny rozumie się uznanie rachunku bankowego masy upadłości kwotą stanowiącą cenę sprzedaży pomniejszoną o wpłacone wadium.

2. Nabywca ponosi:

1) wszelkie koszty, podatki i opłaty związane z zawarciem umowy sprzedaży

2) koszty związane z przeniesieniem praw, jak również związane z wykreśleniem zabezpieczeń,

3) wszelkie koszty związane z odebraniem kupionych składników masy upadłości.

3. Wybrany w postępowaniu oferent jest zobowiązany, celem przygotowania umowy sprzedaży, do dostarczenia w określonym przez syndyka terminie wszelkich dokumentów wymaganych przez notariusza, w określonym przez syndyka terminie.

4. Potrącenie wierzytelności przysługujących nabywcy w stosunku do upadłego z ceny nabycia jest niedopuszczalne.

## **§ 8 Zawarcie umowy i charakter prawny sprzedaży**

Warunki sprzedaży z wolnej ręki

1. Przedmioty postępowania nabywane są w stanie wolnym od obciążeń. Nabywcy nie przysługują roszczenia z tytułu rękojmi (art. 313 ust. 2 Prawa upadłościowego, art. 313 ust. 1 Prawa upadłościowego w związku z art. 879 K.p.c.).
2. Zawarcie umowy sprzedaży nastąpi w formie aktu notarialnego, w dniu wyznaczonym przez syndyka, w okresie czterech miesięcy od dnia wyboru oferty.
3. Jeżeli w terminie określonym w ust. 2 nie dojdzie do zawarcia umowy z przyczyn niezawinionych przez oferenta, syndyk wyznaczy nowy termin przypadający nie później niż miesiąc po upływie pierwotnego terminu. Jeżeli zaś do zawarcia umowy nie dojdzie z winy oferenta, syndyk ogłosi o nowej sprzedaży w trybie z wolnej ręki, w której tenże oferent nie ma prawa uczestniczyć.

## **§ 9**

### **Postanowienia końcowe**

1. Z opisem i oszacowaniem przedmiotu sprzedaży w trybie z wolnej ręki, z regulaminem sprzedaży w trybie z wolnej ręki oraz innymi posiadanymi przez organizatora dokumentami można zapoznawać się, po uprzednim uzgodnieniu terminu (tel. 56 664 09 40, 56 621 90 24), w Kancelarii Doradcy Restrukturyzacyjnego w Toruniu przy ul. Warszawska 6/5 od poniedziałku do piątku w godz. 9.00 do 16.00.
2. Osoby zainteresowane złożeniem oferty mogą dokonać oględzin przedmiotu sprzedaży w terminie uzgodnionym telefonicznie z pracownikami Kancelarii Doradcy Restrukturyzacyjnego.